OOI ENG HUAT

lwn.

AMANAH RAYA BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, ALOR SETAR
ALAUDDIN MOHD SHERIFF H
[GUAMAN SIBIL NO: 22-126-1996]
20 MAC 2000

PROSEDUR SIVIL: *Ketiadaan pendakwaan - Kelewatan satu tahun - Samada kelengahan yang melampau - Samada penjelasan wajar telah diberi - Samada tidak membangkitkan apa-apa kemudaratan yang serius kepada defendan – Samada boleh dimaafkan - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, A. 34*

Plaintif adalah salah seorang pemilik berdaftar dua bidang tanah di Mukim Kota Setar, Kedah ('tanah-tanah tersebut'), manakala defendan adalah pentadbir pesaka kepada Man bin Itam ('si mati') iaitu pemilik berdaftar bagi setengah bahagian yang lain tanah-tanah tersebut. Fakta menunjukkan pada tahun 1980, plaintif memeterai perjanjian bertulis dengan waris-waris si mati ('perjanjian bertulis') bagi membeli bahagian si mati dalam tanah-tanah tersebut. Pada tahun 1993, defendan memberitahu plaintif bahawa waris-waris si mati ingin menaikkan harga belian ke paras RM130,000. Plaintif membantah, tetapi waris-waris tetap dengan tawaran baru mereka sambil memberi notis kepada plaintif supaya mendepositkan baki harga belian. Pada 23 November 1996 plaintif memfail tindakan terhadap defendan memohon, antara lain, pelaksanaan spesifik perjanjian bertulis. Bagaimanapun, plaintif selepas itu tidak memberi apa-apa arahan kepada peguamnya, dan pada 26 November 1997 defendan memfail permohonan supaya tindakan plaintif dibuang kerana ketiadaan pendakwaan. Plaintif membantah, dan memberi alasan bahawa kelewatan disebabkan anak lelaki beliau telah mengalami cedera parah kerana kemalangan jalanraya pada penghujung 1996, dan beliau terpaksa menumpu perhatian kepadanya. Penolong Kanan Pendaftar ('PKP') bagaimanapun memutuskan bahawa: (i) plaintif gagal menetapkan tindakan untuk perbicaraan; (ii) kegagalan tersebut adalah satu kelengahan yang melampau dan keterlaluan, dan bertujuan menghina mahkamah; dan (iii) defendan telah dimudaratkan dengan risiko besar bahawa perbicaraan adil tidak dapat dilaksanakan kerana waris-waris simati sudah berumur di antara 56 hingga 76 tahun. PKP dengan itu membuang tindakan plaintif kerana ketiadaan pendakwaan dan plaintif merayu.

Diputuskan:

[1] Kelengahan atau kelewatan di sini hanyalah satu tahun. Walaupun secara hakikatnya ada kelewatan ianya bukanlah satu kelengahan yang melampau atau keterlaluan.

[2] Masa bagi mengira kelengahan di sini tidak boleh dikira dari tarikh kematian si mati pada tahun 1947, mahupun dari tarikh perjanjian atau tarikh geran pentadbiran dikeluarkan. Ini kerana ada perbincangan di antara kedua pihak dari tahun 1986 hingga tahun 1993. Malahan pada tahun 1993 defendan telah menghantar surat kepada plaintif memberi tawaran baru kepada plaintif.

[3] Kalaupun kelengahan di sini boleh dikatakan kelengahan yang melampau, ianya tidak disengajakan dan dengan itu boleh dimaafkan. Mahkamah berpuashati dengan penjelasan yang diberi plaintif. Memang tidak dinafikan bahawa kemalangan telah berlaku kepada anak plaintif yang mengakibatkan anaknya mengalami cedera parah dan menerima rawatan lanjut. Adalah wajar untuk mengatakan bahawa sepanjang tahun 1997 plaintif terpaksa menumpukan perhatian kepada kebajikan anaknya terlebih dahulu, daripada memikirkan tentang tindakan terhadap defendan.

[4] Keadaan yang wujud tidak membangkitkan kemudaratan yang serius kepada defendan kerana pentadbiran pesaka si mati masih boleh dijalankan dan kepentingan pihak ketiga yang dinyatakan oleh defendan masih lagi samar sehinggalah isu perjanjian yang dimasuki oleh plaintif dan waris-waris si mati ditentukan oleh mahkamah. Defendan juga tidak dinafikan perbicaraan yang adil kerana waris-waris si mati masih hidup dan tuntutan plaintif adalah berlandaskan perjanjian bertulis dan surat-menyurat di antara kedua pihak, khasnya dengan defendan sendiri.

[Rayuan dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Arab-Malaysia Finance Bhd v. Malacca Development Corp Sdn Bhd & Ors [1997] 3 CLJ 51 ***(refd)***

Birkett v. James [1978] AC 277 ***(refd)***

R Rajasingam v. Balwant Singh Puba [1996] 3 CLJ 222 ***(refd)***

Toh Hock Thye & Ors v. Toh Chwee Biow [1981] 1 CLJ 87 ***(refd)***

United Malayan Banking Corp Bhd v. Palm and Vegetable Oil (M) Sdn Bhd [1994] 3 MLJ 73 ***(refd)***

Vasudevan v. Damodaran & Anor [1981] 1 CLJ 84 ***(refd)***

Perundangan yang dirujuk:

Rules of the High Court 1980, O. 25 r. 1(4), O. 34 r. 2

Bagi pihak plaintif - Teoh Lip Peng; T/n Hoe & Ahmad Zaki
Bagi pihak defendan - Ibrahim Khalid

Dilaporkan oleh Nik Aras Yusof

PENGHAKIMAN

Alauddin Mohd Sheriff H:

Di dalam kes ini, defendan (Amanah Raya Berhad, pentadbir harta pusaka Man bin Itam, simati) pada 26 November 1997 telah memfailkan satu permohonan melalui saman dalam kamar (lamp. 5) memohon supaya tindakan plaintif terhadapnya dibuang kerana tiada pendakwaan menurut A. 34 k. 2 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 (yang selepas ini dirujuk sebagai "KKMT"). Lampiran 5 ini telah didengar oleh Penolong Kanan Pendaftar (PKP) pada 24 Januari 1998 dimana setelah mendengar hujahan kedua-dua peguam plaintif dan defendan, beliau telah membenarkan permohonan defendan dan dengan yang demikian tindakan plaintif telah dibuang tanpa pendakwaan. Plaintif telah tidak berpuashati atas keputusan tersebut lalu memfailkan notis rayuan kepada hakim dalam kamar (lamp. 10) merayu terhadap keputusan PKP itu.

Plaintif di dalam kes ini telah memulakan tindakannya terhadap defendan dengan memfailkan writ saman dan penyata tuntutan pada 23 November 1996. Di dalam penyata tuntutannya, beliau memohon untuk mendapatkan beberapa perintah yang antara lain termasuk satu perintah perlaksanaan spesifik perjanjian bertulis bertarikh 29 Jun 1980. Fakta ringkas yang membawa kepada pemfailan tindakan oleh plaintif adalah seperti berikut. Plaintif adalah tuanpunya berdaftar setakat setengah bahagian tanah yang terkandung di dalam SP 41276, Portion No. 1454, Mukim Kota Setar dan beliau juga adalah tuanpunya berdaftar setakat satu persepuluh bahagian tanah yang terkandung di dalam SP 41277, No. 1455, Mukim Kota Setar, Daerah Kota Setar, Kedah Darul Aman. Kedua-dua tanah tersebut selepas ini akan dirujuk sebagai "tanah-tanah tersebut". Defendan pula adalah pentadbir pesaka kepada Man bin Itam, simati. Man bin Itam (yang selepas ini dirujuk sebagai "simati") adalah tuanpunya berdaftar tanah-tanah tersebut bagi setengah bahagian yang lain. Menurut plaintif, pada 29 Jun 1980 beliau telah memasuki satu perjanjian bertulis (selepas ini dirujuk sebagai "perjanjian bertulis tersebut") untuk membeli tanah-tanah tersebut dengan Shamsudin bin Man, Tan bt. Man, Sepiah bt. Man, Saudah bt. Man, Jaafar bin Man, Said bin Man dan Omar bin Man. Kesemua mereka ini adalah anak-anak simati yang berhak menerima bahagian-bahagian tanah kepunyaan simati. Menurut plaintif adalah menjadi terma-terma perjanjian bahawa:

1. Jumlah harga jual beli adalah RM110,000.

2. Penjual tersebut memberi akujanji untuk memohon satu Surat Pentadbiran dan Pembahagian untuk mentadbir simati secepat mungkin dari tarikh perjanjian bertulis tersebut dan memindah milik setengah bahagian lain hartanah-hartanah tersebut kepada plaintif tanpa gagal.

3. Plaintif berhak menerima milikan kosong hartanah-hartanah tersebut setelah pindahmilik disempurnakan.

4. Sekiranya perjual tersebut gagal memindah milik hartanah-hartanah tersebut kepada plaintif atau namanya maka plaintif berhak untuk mendapatkan satu perlaksanaan spesifik dan satu perintah mahkamah untuk memindah milik hartanah-hartanah tersebut kepada plaintif.

Plaintif mendakwa bahawa beliau selalu berhubung dengan defendan untuk mengetahui status transaksi jualbeli tersebut dan sentiasa bersedia untuk menyempurnakan perjanjian tersebut. Walau bagaimanapun, pada 29 Julai 1993, plaintif telah menerima surat dari defendan yang menyatakan bahawa waris-waris simati ingin menaikkan harga tanah tersebut kepada RM130,000. Plaintif membantah kenaikan harga ini adalah di luar daripada terma-terma yang telah dipersetujui dahulu.

Defendan telah memfailkan penyataan pembelaannya pada 1 Januari 1997. Defendan tidak menafikan akan kewujudan perjanjian bertulis yang dikatakan oleh plaintiff, tetapi mendakwa bahawa perjanjian itu telahpun terbatal dan tidak boleh dikuatkuasa atas kegagalan plaintif menunaikan obligasinya di bawah perjanjian tersebut.

Menurut defendan, plaintif walaupun telah diberikan notis untuk mendepositkan baki harga belian dalam tempoh dua bulan tetapi nampaknya plaintif telah gagal berbuat demikian. Defendan juga menegaskan bahawa surat mereka kepada plaintif bertarikh 29 Julai 1993 adalah merupakan tawaran baru kepada plaintif.

Di dalam rayuan di hadapan mahkamah ini, defendan telah mendapat perintah dari Penolong Kanan Pendaftar bahawa tindakan plaintif terhadapnya dibuang atau ditolak tanpa pendakwaan. Penolong Kanan Pendaftar telah berpendapat bahawa plaintif telah gagal menetapkan tindakan untuk perbicaraan dan kegagalan plaintif ini merupakan satu kelengahan yang melampau dan keterlaluan dengan tanpa alasan munasabah dan tidak boleh dimaafkan dan ianya bertujuan menghina mahkamah. Kelewatan dan kelengahan ini juga telah dikatakan telah menimbulkan prasangka serius terhadap defendan yang tidak dapat menggulung pentadbiran pesaka Man bin Itam, simati, di samping telah menjejaskan kepentingan pihak ketiga yang merupakan pembeli tanah yang dijual oleh defendan di dalam mentadbirkan pesaka simati. Atas kelengahan plaintif tersebut, defendan dikatakan telah dimudaratkan dengan risiko besar bahawa perbicaraan adil tidak dapat dilaksanakan kerana waris-waris simati (penjual tanah) masing-masing telah tua berumur dari 56 ke 76 tahun.

Plaintif, walau bagaimanapun, di dalam menentang permohonan defendan telah memfailkan affidavit jawapannya dan memberikan penjelasan terperinci mengapa beliau telah tidak mengambil sebarang tindakan selama setahun selepas pemfailan writ saman dan penyata tuntutannya. Menurut beliau, pada

hujung tahun 1996 anak lelakinya telah terlibat dengan kemalangan motosikal dan mengalami cedera parah. Anaknya telah dimasukkan ke Hospital Besar Alor Setar dan selepas daripada itu telah terpaksa berulang-alik ke Island Hospital Pulau Pinang dan juga di Institut Jantung Negara untuk menerima rawatan. Oleh yang demikian, menurutnya sepanjang tahun 1997 beliau terpaksa menumpukan perhatian kepada anaknya dan ditambah pula dengan kehilangan atau salah letak dokumen-dokumen penting untuk meneruskan tindakan. Justeru itu, beliau telah tidak dapat menumpukan perhatian kepada kesnya dan apatah lagi dengan masa yang sangat terhad untuk mengesan dan mencari dokumen-dokumen tersebut beliau tidak dapat memberi arahan lanjut kepada peguamnya untuk meneruskan tindakan.

Defendan telah menghujahkan bahawa alasan yang ditimbulkan oleh plaintif adalah semata-mata alasan peribadi dan bukanlah satu alasan yang sah untuk kelengahan satu tahun di dalam menetapkan tindakan untuk perbicaraan. Menurut peguam defendan, kemalangan yang berlaku ke atas anak plaintif berlaku pada bulan Ogos 1996 dan plaintif telah memfailkan tindakannya di mahkamah selepas kemalangan tersebut iaitu pada bulan November 1996. Menurut defendan lagi anak plaintif cuma menerima rawatan di Hospital Alor Setar dari 8 Ogos 1996 hingga September 1996. Kemudiannya anaknya dimasukkan sekali lagi ke Island Hospital Pulau Pinang pada 15/16 Januari 1997 dan kemudian rawatan lanjutan ke Institut Jantung Negara pada bulan Disember 1997. Defendan telah menghujahkan bahawa apa yang berlaku kepada plaintif, bukanlah satu alasan yang munasabah atau alasan yang boleh dimaafkan untuk tidak dapat memberi arahan lanjut kepada peguam untuk meneruskan tindakan. Kelewatan atau kelengahan ini menurut peguam defendan adalah kelengahan yang melampau yang disengajakan oleh plaintif dan bertujuan untuk menghina mahkamah dan tidak boleh dimaafkan. Kelengahan melampau ini juga menurut defendan juga telah membangkitkan kemudaratan/ prasangka serius kepada pihaknya.

Di dalam menimbangkan perkara ini, molek rasanya kita kembali kepada prinsip undang-undang mengenai kuasa inheren mahkamah untuk membuang tindakan plaintif tanpa pendakwaan di bawah A. 34 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980. Undang-undang mengenai kuasa mahkamah di bawah A. 34, Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 di dalam menolak sesuatu tindakan tanpa pendakwaan adalah “well settled” dan jelas berdasarkan otoriti-otoriti yang sedia ada. Di dalam kes *Birkett v. James* [1978] AC 277, House of Lords telah memutuskan bahawa:

> The power should be exercised only where the court is satisfied either (1) that the default has been intentional and contumelious, eg, disobedience to a peremptory order of the court or conduct amounting to an abuse of the process of the court; or (2) (a) that there has been inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff or his lawyers, and (b) that such delay will give rise to a substantial risk that it is not possible to have a fair trial of the issues in the action or is such as is likely to cause or to have caused serious prejudice to the defendants either as between themselves and the plaintiff or between each other or between them and a third party.

Prinsip yang telah diutarakan oleh House of Lords ini telah diterimapakai oleh mahkamah di Malaysia seperti di dalam kes-kes *Vasudevan v. Damodaran & Anor* [1981] 1 CLJ 84, [1981] 2 MLJ 150 FC, *Toh Hock Thye & Ors v. Toh Chwee Biow* [1981] 1 CLJ 87; [1982] 1 MLJ 152 FC; *R Rajasingam v. Balwant Singh Puba* [1996] 3 CLJ 222, [1996] 2 MLJ 549 CA; *Arab-Malaysia Finance Bhd v. Malacca Development Corp. Sdn. Bhd. & Ors* [1997] 3 CLJ 51; [1997] 5 MLJ 685; dan banyak lagi.

Di dalam kes *Vasudeven v. Damodaran & Anor* [1981] 2 MLJ 150. Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa kelewatan plaintif selama tujuh tahun selepas pemfailan tindakan di mana tiada notis perbicaraan diberikan, tiada saman minta arahan dikeluarkan, tiada penzahiran dibuat dan tidak ada apa-apa dibuat oleh plaintif bagi menetapkan perbicaraan dan kelewatan ini adalah "inordinate and inexcusable and there were substantial grounds for holding that the respondents had established the matter of a substantial risk of a fair trial not being possible after this long lapse of time and of serious prejudice as a result of the inordinate and inexcusable delay on the part of the appellant."

Begitu juga di dalam kes *Toh Hock Thye & Ors v. Toh Chwee Liaw* [1982] 1 MLJ 152, Mahkamah Persekutuan telah memutuskan bahawa:

> the plaintiff's action is liable to be dismissed for want of prosecution when the court is satisfied that (a) the plaintiff's default has been intentional and contumelious or (b) the plaintiff or his lawyer is guilty of such inordinate and inexcusable delay that the defendant has been prejudiced by it.

Di dalam kes *United Malayan Banking Corp. Bhd. v. Palm and Vegetable Oil (M) Sdn. Bhd* [1994] 3 MLJ 73 Mahkamah Agung telah memutuskan antara lain bahawa:

> (1) An action may be dismissed for want of prosecution when a party has been guilty of intentional and contumelious default and where there has been inordinate and inexcusable delay in the prosecution of the action. On the question of inordinate and inexcusable delay, the power should be exercised only where the court is satisfied that there has been inordinate and inexcusable delay on the part of the plaintiff and that such

delay would give rise to a substantial risk that it was not possible to have a fair trial or is likely to cause serious prejudice to the defendant. Here, the trial judge has misapplied the above principles as, since the affidavit was filed by the appellants, there had been no further evidence to show which key witnesses of the respondents had since died.

Berdasarkan kes-kes di atas, bolehlah disimpulkan bahawa mahkamah di dalam menjalankan kuasa inherennya di bawah A. 34 KKMT 1980, iaitu menolak tindakan tanpa pendakwaan, apabila mahkamah berpuashati bahawa (i) kegagalan plaintif mengambil tindakan sewajarnya adalah disengajakan dan bertujuan menghina (contumelious) ataupun (ii) plaintif atau peguamnya telah menyebabkan kelewatan yang tidak munasabah dan tanpa alasan munasabah dimana kelewatan tersebut telah menimbulkan prasangka serius terhadap defendan serta risiko tinggi bahawa perbicaraan adil tidak dapat dilaksanakan.

Berbalik kepada rayuan di hadapan mahkamah ini, pertamanya perlu saya menyatakan bahawa kelengahan atau kelewatan di dalam kes ini hanyalah satu tahun, walaupun secara hakikatnya ada kelewatan tetapi bagi saya ianya bukanlah satu kelengahan yang melampau atau keterlaluan. Masa bagi menentukan kelengahan di dalam kes ini tidak boleh dikira dari tarikh kematian simati pada tahun 1947, mahupun dari tarikh perjanjian ataupun tarikh geran pentadbiran dikeluarkan. Jelas kelihatan di dalam affidavit ada perbincangan di antara kedua pihak dari tahun 1986 sehingga tahun 1993. Malahan pada tahun 1993 defendan telah menghantar surat kepada plaintif memberi tawaran baru kepada plaintif. Saya dengan hormatnya bersetuju dengan peguam plaintif bahawa isu samada perjanjian telah ditamatkan atau tidak hendaklah ditentukan semasa perbicaraan. Apa yang penting di sini semasa pemfailan tindakan oleh plaintif, kausa tindakan plaintif masih lagi berada dalam tempoh had masa.

Kedua, mahkamah ini seterusnya berpendapat kalaupun jika dikatakan kelengahan ini adalah kelengahan yang melampau, kelengahan ini bukanlah disengajakan dan boleh dimaafkan. Mahkamah ini berpuashati dengan penjelasan yang telah diberikan oleh plaintif mengenai kelewatannya mengambil tindakan untuk menetapkan perbicaraan. Memang tidak dapat dinafikan bahawa kemalangan telah berlaku kepada anak plaintif yang mengakibatkan anaknya mengalami cedera parah dan terpaksa dimasukkan ke hospital den seterusnya menerima rawatan lanjut. Walaupun kemalangan berlaku pada bulan Ogos 1996, plaintif telah terpaksa membawa anaknya ke hospital untuk rawatan lanjut. Bagi saya adalah wajar jika dikatakan bahawa sepanjang tahun 1997, plaintif terpaksa menumpukan perhatian kepada kebajikan anaknya terlebih dahulu, daripada memikirkan tentang tindakannya terhadap defendan. Dalam ertikata lain, kebajikan anaknya adalah lebih utama. Saya bersependapat dengan peguam plaintif bahawa di dalam keadaan tertekan di mana tumpuan dan perhatian kepada keadaan anaknya dan dengan masa

yang terhad ditangannya, memang plaintif tidak mempunyai ransangan untuk meneruskan tindakan dan telah tidak memberi arahan kepada peguamnya untuk meneruskan tindakan.

Defendan telah mendakwa bahawa akibat kelengahan plaintif ini, ia tidak dapat menggulung pentadbiran pesaka simati dan ianya telah menimbulkan kemudaratan serius kepadanya yang tidak tahu bila kes ini akan dibicarakan. Di samping itu memandangkan waris-waris simati telah berumur 56 tahun hingga 76 tahun, maka kemungkinan perbicaraan adil tidak dapat dijalankan kerana saksi-saksi ini telah tua dan mungkin akan meninggal dunia atau mengalami masalah ingatan. Dengan hormatnya, saya berpendapat keadaan ini tidaklah membangkitkan kemudaratan yang serius kepada defendan kerana pentadbiran pesaka simati masih boleh dijalankan dan kepentingan pihak ketiga yang dinyatakan oleh defendan masih lagi samar sehinggalah isu perjanjian yang dimasuki oleh plaintif dan waris-waris simati ditentukan oleh mahkamah. Di samping itu saya tidak nampak bahawa defendan akan dinafikan satu perbicaraan yang adil kerana waris-waris simati masih lagi hidup dan tuntutan plaintif adalah berasaskan perjanjian bertulis dan surat-menyurat di antara kedua pihak, khasnya dengan defendan sendiri.

Akhir sekali, saya berpendapat saya tidak perlu menimbangkan apa yang dihujahkan berkenaan A. 25 k. (1)(4) KKMT 1980 kerana ianya tidak releven dalam kes ini.

Atas alasan-alasan di atas, rayuan ini adalah dibenarkan dan plaintif adalah diperintah mengambil tindakan segera untuk menetapkan kes untuk perbicaraan.